

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-12-08

1 (12)

Plats och tid Hyltebostäder Storgatan 1, 09:00-10:30

Beslutande
 Lars Sundberg (S)
 Fredrik Engberg (L)
 Ray Alexén (SD)
 Håkan Bengtsson (C)
 Ronny Löfquist (S) från punkt 6

Övriga deltagare
 Lars-Göran Möller (SD) Tjänstgörande ersättare tom punkt 5
 för Ronny Löfquist (S) och Bengt-Åke Torhall (L)
 Bengt-Åke Torhall (L) från punkt 6
 Charlotta Lindahl, verkställande direktör
 Kristine Bengtsson, ekonomiansvarig
 Linda Klawitter, fastighetschef
 Marie Carlbergh, administratör

Utses att justera Håkan Bengtsson (C)

Justeringens tid
och plats

Underskrift Sekreterare Marie Carlbergh

Paragrafer § 56-65

Ordförande

 Lars Sundberg (S)

Justerande

 Håkan Bengtsson(C)

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum 2022-12-08

Datum för anslags
uppsättandeDatum för anslags
nedtagandeFörvaringsplats för
protokollet

Underskrift

Justerandes sign

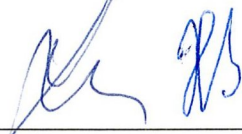
Utdragsbestyrkande

§ 56 hb

Ändringar och tillägg

-Inga

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 57 hb

Information ordförande

- Lars Sundberg informerade om att rekryteringen av en ny VD fortsätter. Ett nytt avtal med en ny konsult är tecknat. Emma Gröndahl sköter informationen om hur det fortlöper.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 58 hb

Information VD

- Charlotta Lindahl informerar om Linda Klawitters uppsägning där anställningen löper ut den 28/2 2023.
- Utbildning/fortbildning fortsätter av personalen. Bland annat så är HLR-utbildningen för hela personalstyrkan avklarad under v 50.
- Ny upphandling av försäkringsbolag tillsammans med kommunen har gjorts där vi fortsatt kommer att anlita Länsförsäkringar. Försäkringsmäklare har skött upphandlingen där samarbetet har fungerat bra.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 59 hb

Information investeringar

Linda Klawitter informerar om **LSS Boendet** på Bäckgatan.

Bygget går fortsatt framåt. Felen från den gamla entreprenören är nu hanterade.

Utemiljön börjar bli klar bl a är växter och gräsmatta på plats. Kostnaderna för utemiljön har hållits nere bl a genom byte av leverantörer på utemöbler och marksten.

Ny slutbesiktning kommer att ske den 11/1 2023.

Förbesiktning av brandskyddet kommer att ske den 4/1 2023.

Målet är att inflytt blir den 16/1 2023 men innan dess skall slutbesked erhållas.

Dialog kring bankgarantin pågår mellan vårt juridiska ombud och Kronan Finans.

Styrelsens ambition är att ingen större förändring på hyran kommer att ske.

Övriga investeringar:

- Slutredovisning av Smedjevägen kommer i januari.
- Markarbetet på Kompetenscentrum är klart.
- Byte av trapporna fortsätter under 2023, allt löper på enligt plan.
- Renoveringen av tvättstugan på Norra vägen i Unnaryd är klar.
- Ventilationsaggregatet på Skolgatan håller på att bytas ut.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande


2022-12-08

6(12)

Fortsättning § 59 hb

- Fjärrvärme installeras hos nya kunder under 2023. Johan Svensson håller på att sammanställa detta.
- Inköpet av laddstolpar pågår. Det är inte avslutat pga tekniska förändringar i bilarna vilket gör att eventuellt så behövs det inte så hög kapacitet på stolparna vilket man tidigare trott.
- Ca 500 **tK** har använts till att renovera lägenheter bl a badrum.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-12-08

7 (12)

§ 60 hb

Ekonomisk månadsrapport

En ekonomisk månadsrapport för november har upprättats.

Bostäder: Gör ett underskott med -33 tkr beroende på elkostnader och fastighetsunderhåll vilket påverkar resultatet.

Fjärrvärme: Gör ett överskott med 1 057 tkr.

Kommunala fastigheter: Gör ett överskott med 654 tkr. Dock väntar vi på fakturor från entreprenörer för arbete som är gjort under hösten som kan påverka resultatet negativt vid årets slut.

Styrelsen beslutar:

- att lägga informationen till handlingarna.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 61 hb

Budget 2023

Budget för 2023 är upprättad.

Bostäderna: Stiftelsen räknar med en vakansgrad på ca 4,0 % för det uthyrningsbara beståndet.

Fjärrvärmerna: Indexsiffran för 2022 har ökat med 10,9 % vilket medför ett positivt resultat på 2,6 mkr

Kommunfastigheterna: Ett minus på 4,9 mkr efter en prognos på 1,78kr/kWh enligt inrådan från Bixia. Om utfallet blir som beräknat kommer detta att faktureras kommunen.

Sammanfattning:

Bilaga: Resultat- och investeringsbudget 2023.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna budget för 2023.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 62 hb

Uthyringsstatistik

Vakansgraden har ökat från 3,77% till 8,49%.

7 st av lägenheterna på Smedjevägen är uthyrda och inflytt sker löpande.

Många hyresgäster har svårt att betala hyran vilket har bidragit till att fler avbetalningsplaner görs och även oftare för att stötta de hyresgäster som behöver det. Några avhysningar kommer även att ske.

Bilagor: Uthyringsstatistik
Outhyrbara lägenheter

Styrelsen beslutar:

- att lägga informationen till handlingarna.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 63 hb

Internkontroll

Interkontroll av automile har genomförts. Det har börjats slarvas med att lämna in kvitton och det slarvas med att logga in när man använder bilarna. Körning som inte är relaterad till arbete har också skett i högre grad än tidigare. Detta måste ses över så att vi blir mer noggranna igen. Personalen kommer att få ta del av detta och en genomgång kommer att göras.

Internkontroll av moms är även genomförd. 30 st slumpvis utvalda fakturor har gått igenom och momsen stämde på samtliga av dessa.

Bilagor: Interkontroll Automile

Internkontroll moms

Styrelsen beslutar:

- att lägga informationen till handlingarna.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 64 hb

Datum för styrelsemöte

Förslag att mandatperiodens första styrelsemöte ska genomföras den 10/1 kl. 13-16

Övriga datum för styrelsemöten under 2023 kommer att beslutas av kommande styrelse.

Bilaga: Styrelsemöte 2023

Styrelsen beslutar:

- att godkänna detta förslag.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 65 hb

Övrigt

Uppföljning av elförbrukningen har Kristine Bengtsson tagit fram siffror på enligt önskemål från föregående möte.

Förbrukningen har minskat sedan 2021 under oktober månad.

Bilaga: Uppföljning elförbrukning

Styrelsen beslutar:

- att lägga informationen till handlingarna.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostäder (tkr)	Årsbudget	Årsbudget
	2023	2022
Hysesintäkter	-46 292	-45 548
Övriga ers fr hyresgäster	-46	-68
Rörelsens sidointäkter	-1 622	-658
Erhållna bidrag	-11	-17
Summa intäkter	-47 971	-46 291
Köp av material	2 120	2 130
Bygg- och underhållsentreprenader	5 660	5 610
Service av hissar o dyl	210	180
Besiktningar	225	330
Larmkostnader	250	350
Fastighetsskötsel	795	780
Taxebundna avgifter och uppvärmning	15 870	11 620
Riskkostnader och avgifter	990	950
Fastighetsskatt	700	720
Summa kontoklass 4	26 820	22 670
Lokalkostnader	10	10
Hyra anläggningstillgångar	10	20
Förbrukningsinventarier	650	710
Reparation inventarier	30	20
Kostnader transportmedel	540	510
Frakter och resor	15	15
Reklam och PR	90	85
Summa kontoklass 5	1 345	1 370
Övriga försäljningskostnader	119	86
Kontorsmaterial o trycksaker	40	30
Tele och post	125	105
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	580	380
Förvaltningskostnader	210	250
Övriga externa tjänster	260	340
Övriga externa kostnader	110	115
Summa kontoklass 6	1 444	1 306
Löner	5 374	5 294
Övriga ersättningar	10	10
Sociala avgifter	2 511	2 442
Övriga personalkostnader	420	455
Avskrivningar	7 588	7 030
Summa kontoklass 7	15 903	15 231
Finansiella intäkter	-62	-52
Finansiella kostnader	2 800	2 700
Summa kontoklass 8	2 738	2 648
Summa kostnader	48 250	43 225
Resultat	279	-3 066

Fjärrvärme (tkr)	Årsbudget	Årsbudget
	2023	2022
Fjärrvärmeavgifter	-15 570	-14 300
Övriga intäkter	0	0
Summa intäkter	-15 570	-14 300
Köp av material	130	180
Bygg- och underhållsreparationer	330	460
Service	50	50
Besiktningar	0	0
Larmkostnader	15	20
Fastighetskötsel	75	30
Taxebundna avgifter och uppvärmning	7 001	5 030
Summa kontoklass 4	7 601	5 770
Lokalkostnader	0	60
Hyra anläggningstillgångar	3	5
Förbrukningsinventarier	112	160
Reparation inventarier	50	0
Kostnader transportmedel	0	0
Frakter och resor	0	0
Reklam och PR	40	40
Summa kontoklass 5	205	265
Övriga försäljningskostnader	6	10
Kontorsmaterial o trycksaker	1	2
Tele och post	12	12
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	4	70
Förvaltningskostnader	47	45
Övriga externa tjänster	310	465
Övriga externa kostnader	20	30
Summa kontoklass 6	400	634
Löner	866	919
Övriga ersättningar	0	0
Sociala avgifter	413	431
Övriga personalkostnader	47	65
Avskrivningar	3 055	2 856
Summa kontoklass 7	4 381	4 271
Finansiella intäkter	-2	0
Finansiella kostnader	396	282
Summa kontoklass 8	394	282
Summa kostnader	12 981	11 222
Resultat	-2 589	-3 078

Kommunfastigheter (tkr)	Årsbudget	Årsbudget
	2023	2022
Hyresintäkter	-68 744	-64 000
Övriga ers fr hyresgäster	0	0
Rörelsens sidointäkter	-4 023	-3 000
Erhållna bidrag	0	0
Summa intäkter	-72 767	-67 000
Köp av material	1 050	1 165
Bygg- och underhållsrenoveringar	3 825	4 310
Service av hissar o dyl	380	440
Besiktningar	275	410
Larmkostnader	1 900	1 950
Fastighetsskötsel	1 465	950
Taxebundna avgifter och uppvärmning	22 523	14 554
Riskkostnader och avgifter	430	455
Externa förhyrningar	34 300	32 200
Summa kontoklass 4	66 148	56 434
Lokalkostnader	0	0
Hyra anläggningstillgångar	20	25
Förbrukningsinventarier	670	730
Reparation inventarier	20	10
Kostnader transportmedel	490	440
Frakter och resor	5	5
Reklam och PR	35	35
Summa kontoklass 5	1 240	1 245
Övriga försäljningskostnader	5	6
Kontorsmaterial o trycksaker	30	22
Tele och post	104	105
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	0	0
Förvaltningskostnader	190	220
Övriga externa tjänster	545	305
Övriga externa kostnader	555	595
Summa kontoklass 6	1 429	1 253
Löner	5 524	5 247
Övriga ersättningar	1	0
Sociala avgifter	2 499	2 429
Övriga personalkostnader	181	276
Avskrivningar	688	116
Summa kontoklass 7	8 893	8 068
Finansiella intäkter	0	0
Finansiella kostnader	0	0
Summa kontoklass 8	0	0
Summa kostnader	77 710	67 000
Resultat	4 943	0

Budget 2023

Under föregående styrelsemöte beslutades att elkostnaderna skulle ses över på bostäder och kommunala fastigheter samt att vad gäller fjärrvärmens skulle vi avvakta indextalet för oktober 2022.

Elen är nu beräknad med en kWh kostnad på 1,78 kr och index oktober hamnade på 10,9 %.

Bilaga: Budget 2023

Förslag till beslut:

- Styrelsen godkänner budget 2023



2022-12-02

Styrelsen
Hyltebostäder

Uthyrningsstatistik

Statistik för november är uppdaterad, vakansgraden har ökat markant till 8.49%, det beror på att samtliga hyreslägenheter på Smedjevägen nu är under uthyrning. Av dem är flera uthyrda och inflyttning kommer att ske under december och januari.

Problematik kvarstår i några av hyresfastigheterna i Unnaryd och Landeryd. Dock ser vi att på Torget 1, Unnaryd, är det 9 av 11 lgh uthyrda för fjärde månaden på rad, en av de vakanta är outhyrbar pga vattenskada

Förslag till beslut

Att styrelsen beslutar att lägga informationen till handlingarna

Charlotta Lindahl
VD

Bilaga: Uthyrningsstatistik

UTHYRNING 2022 HYLTEBOSTÄDER												
	JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUG	SEPT	OKT	NOV	DEC
HYLTEBRUK												
Antal lgh	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
Antal uthyrn	275	273	270	272	272	268	272	272	271	272	270	272
TORUP												
Antal lgh	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Antal uthyrn	107	107	107	108	108	107	108	107	108	108	108	109
UNNARYD												
Antal lgh	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
Antal uthyrn	62	62	64	63	64	64	62	64	63	63	60	61
LANDERYD												
Antal lgh	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Antal uthyrn	26	28	28	27	28	28	26	26	28	28	28	27
RYDÖBRUK												
Antal lgh	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Antal uthyrn	20	19	19	20	19	19	19	20	19	20	19	20
TILLSAMMANS												
Antal lgh	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530
Antal uthyrn	490	489	488	490	491	486	487	489	489	491	485	489
Antal lediga	19	19	19	15	13	13	14	13	16	20	45	21
Antal outhyrbara	21	22	23	25	26	31	29	28	25	19	2	20
Vakansgrad	3,58%	3,58%	3,58%	2,83%	2,45%	2,45%	2,64%	2,45%	3,02%	3,77%	8,49%	3,96%
Antl lgh tot	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532
Lokalyta outh	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405
Lokalyta tot	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0
Andel outh	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
UNNARYD - KOMMUNALA LÄGENHETER												
Antal lgh	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Antal uthyrn	3	3	4	4	3	3	3	2	3	2	2	3

UTHYRNSTAT 2022

Internkontroll bensinkort och elektroniska körjournaler v. 34-41 2022

Kontroll har genomförts av bensinkortskvitton och körjournaler (automile).
Kontrollperiod augusti - oktober 2022.

Samtliga fordonsansvariga ska lämna in bensinkvitton men tyvärr har det slarvats under perioden, långt ifrån alla kvitton vilket har försvårat interkontrollen. Antal tankade liter verkar stämma överrens med antal körda mil. Inga privata resor har redovisats men olovliga resor inom Hyltebruk finns.

Som vid tidigare kontroll varierar bränsleförbrukningen mellan fordonen, detta mestadels på grund av att det körs kortare sträckor och då ökar förbrukningen per mil. I vissa fall saknas även inloggningen på automile, och då blir det svårt att utläsa vem som använt fordonet, detta är ett kvarvarande problem då det var likadant vid förra kontrollen. Vid beredskap är det tillåtet att köra hem med bilen och detta har vi tagit hänsyn till i kontrollen.

Det enda att anmärka på (utöver inloggningen i automile) är att det i några fall inte skrivs namn och registreringsnummer på kvittona utan endast det ena eller det andra. Det i kombination med att man i vissa fall inte loggat in korrekt i automile har försvårat kontrollen.


Likt tidigare tillfälle kommer information delges personalen samt att vi kommer att informera både i grupp och till de enskilda personerna att bättring måste ske.

2022-12-07

Marie Carlbergh
Administratör

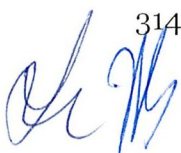
Hyltebostäder
Storgatan 1
314 31 Hyltebruk

Telefon: 0345-181 00
Mail: hyltebostader@hylte.se
www.hyltebostader.se



Förslag till beslut

Att styrelsen har tagit del av rapporten och lägger den till handlingarna.



Internkontroll moms

Marie Carlbergh har tagit fram 30 olika fakturor som Kristine Bengtsson har granskat konteringen av moms. Allt stämde.

		500 280 7303 ✓
1260 ✓		15916 394 ✓
129570 ✓		17716 ✓
21 ✓		42222 00009 ✓
468 12442 ✓		897835 ✓
4681 2558 ✓		504601 ✓
52333 2064725 ✓		704956 ✓
523333 782424 ✓		212 7803 ✓
507010 ✓		159 13571 ✓
21112 ✓		6457 ✓
902570 198223 ✓		49196 ✓
5509 ✓		159 298 78 ✓
159 09842 ✓		4589 1576 ✓
8337 ✓		8964 9433 ✓
22010 6081 206657 ✓		98-2021 ✓
22010 608 120 7150 ✓		

2022-12-02

Styrelsen
Hyltebostäder

Styrelsemöte 2023


Förslag att mandatperiodens första styrelsemöte ska genomföras
10/1 kl 13-16

Resterande styrelsemöte för 2023 beslutas av kommande styrelse.

Förslag till beslut

Att styrelsen beslutar enligt förslag

Charlotta Lindahl
VD



Uppföljning elförbrukning

Månad	Hyltebostäder		Kommunala		kWh	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
januari	346 739	453 198	430 967	630 755	1 134 944	1 190 185
februari	883 600	436 854	1 027 666	615 159	1 048 906	1 102 427
mars	636 270	408 989	863 167	623 124	1 083 365	1 079 983
april	527 045	358 915	646 897	488 624	909 420	909 006
maj	454 044	310 574	964 270	466 551	787 833	809 395
juni	382 478	245 608	614 970	384 012	678 414	644 308
juli	399 522	471 287	1 151 648	315 062	639 069	599 926
augusti	327 136	46 134	581 706	348 051	689 783	674 900
september	475 748	298 885	749 911	405 776	796 834	757 585
oktober	518 493	575 556	776 862	398 927	881 609	930 935
november				1 206 587	953 659	1 017 338
				752 547		
	4 951 075	3 606 000	7 808 064	6 635 175	9 603 836	9 715 988

Skillnad HIB 1 345 075 Skillnad HK 1 172 889